

# Sommaire

Avant-propos.....	1
PARTIE 1	
<b>UNE CRISE QUI N'EST PAS QU'ÉCONOMIQUE .....</b>	<b>7</b>
<i>Introduction .....</i>	<i>9</i>
<b>1 Les sub-primés, simples catalyseurs .....</b>	<b>11</b>
La culture américaine du crédit.....	12
L'accès à la propriété élargi .....	14
La part grandissante des acheteurs sub-primés .....	16
L'envolée du prix du mètre carré.....	18
Le schéma de la crise des sub-primés.....	19
Convergence des crises immobilière et énergétique, et de la hausse des matières premières .....	22
Pouvoir d'achat et crise écologique : le nouveau couple infernal....	27
<b>2 La folle abstraction.....</b>	<b>39</b>
L'aspiration universelle à l'« <i>ownership society</i> » .....	39
Beaucoup de propriétaires mais peu de possédants.....	45
<b>3 Obsolescence de la théorie et de la pratique.....</b>	<b>47</b>
Moins d'embouteillages, plus de problèmes! .....	47
La loi de l'entropie : quand la voiture tousse, le système se grippe! .....	49
Effets du coût de la circulation automobile sur l'immobilier .....	49
<b>4 L'urbanisation et l'entropie du système de production agricole.....</b>	<b>53</b>
Des mégapoles trop étalées.....	54
L'évolution des coûts du foncier dans les mégapoles .....	57

<b>5 Le coût d'adaptation des économies modernes à la crise bioclimatique .....</b>	<b>61</b>
Des coûts démesurés .....	62
Des coûts en croissance continue.....	63
Europe : le cas de la France.....	65
La perte d'horizon temporel.....	66
<i>En manière de conclusion.....</i>	<i>69</i>

## PARTIE 2

### **SURCOÛTS ET OBSOLESCENCE**

#### **DU BÂTIMENT « CLASSIQUE »..... 73**

<i>Introduction.....</i>	<i>75</i>
--------------------------	-----------

#### **1 Le bâtiment et l'urbanisme « classiques » : des modèles à bout de souffle.....77**

Quand la demande tue son marché.....	78
L'artificialisation des sols : plus assez de place!.....	81

#### **2 Les prix du foncier et de la viabilisation : deux aberrations .....83**

L'insupportable coût du foncier.....	84
L'insupportable coût de la viabilisation.....	87

#### **3 Construire coûterait-il cher?.....97**

Le prix moyen de la construction.....	98
Perversités du marché et de la hausse du mètre carré.....	100
La non-redistribution des progrès de productivité.....	103

#### **4 Les barrières à la baisse des coûts dans le bâtiment ..... 107**

Voyage en Absurdie, le pays des normes.....	108
L'écologie à super-coûts, ou la « HQE ».....	112
Là où il n'y a plus de risque il y a risque.....	114
Petite méthode pour fermer un marché à la concurrence.....	118
<i>En conclusion .....</i>	<i>125</i>

## PARTIE 3

**TRANSFORMER UN DÉSASTRE ANNONCÉ  
EN AVÈNEMENT .....****127***Introduction* ..... 129**1 L'irrésistible adaptation : électricité,  
eau, déchets, alimentation .....****133**

La production d'électricité individuelle : solaire et éolien ..... 134

L'eau potable et l'humus ..... 138

L'auto-assainissement écologique ..... 141

Maisons et immeubles en boucle courte ..... 144

L'agriculture urbaine ..... 146

Nouvelles boucles commerciales ..... 151

**2 Faire chuter le coût du foncier  
et de la construction.....****153**

Le droit à la terre ..... 154

Une déréglementation mesurée de la construction ..... 156

Un coût du travail net, libéré des taxes et charges ..... 158

Diminuer l'horizon temporel des prêts hypothécaires... ..... 159

**3 Quelles solutions pour re-circuler  
à faible coût et sans polluer? .....****161**

Le problème majeur de la chaleur ..... 162

Nos nouveaux champs pétroliers : les centrales électriques ..... 165

L'attentisme, un risque mortel ..... 169

*En conclusion* ..... 173**Épilogue** ..... **177**